



Рисунок 1 – Фази проектування

Оскільки реальний світ складається зі складних просторових об'єктів і явищ, то практично неможливо створити модель даних для представлення всього наявного. У випадку управління нерухомістю даний етап складається з опрацювання кордонів, будівель, ділянок, опор ЛЕП, колодязів і дренажних систем.

Концептуальне проектування здійснюється незалежно від програмного і апаратного забезпечення, які будуть використовуватися для реалізації бази даних. Просторова база складається з метричних і топологічних даних.

Ключове завдання в будівництві логічної моделі даних - точне визначення об'єктів, що цікавлять користувача і визначення відношень між ними. Деякі приклади об'єктів - вулиці, ділянки, власники і будівлі. Приклади відношень – "розміщено на, "володіє " і "є частиною".

Фізична модель бази даних будується від логічної моделі даних. Частіше всього фахівець в реляційних базах даних отримує логічну модель і використовує інструменти адміністрування, щоб визначити схему бази даних і створити нову для передачі даних і запису.

Геоінформаційні системи на якісно новому рівні забезпечують інформаційною базою практично всі служби і їх використання сприяє приймати обґрунтовані управлінські рішення.

РАЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Т. А. ЧЕРНОНОСОВА, Н. В. МОРОЗ,

*Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова (м. Харків, Україна)*

E-mail: chernonosova1962@meta.ua

Безкоштовне землекористування, що існувало раніше, необґрунтоване зростання міської території, вилучення сільськогосподарських земель, вирубка зелених насаджень та інше нераціональне викорис-

тання міської землі стало причиною багатьох містобудівних проблем. Поліпшення і збільшення протяжності транспортних та інженерних комунікацій призвело до деградації природного середовища навколо цих об'єктів, зростання вартості облаштування цих територій та зручності проживання населення.

Організація раціонального використання території безпосередньо пов'язана з розподілом всіх міських функціональних зон, щільністю забудови, освоєнням незручних територій, виділенням території для відпочинку населення, створення екологічно чистого середовища, комплексним вирішенням всіх питань, пов'язаних із особливостями міської території.

В існуючій міській забудові часто складно підібрати ділянку для конкретного функціонального використання з правильним використанням земельної ділянки. Неправильне використання ділянок часто викликає містобудівні, транспортні та екологічні проблеми, дискомфортні умови проживання та перебування на території, конфліктні ситуації серед населення, а також підвищення економічних затрат.

Всі ознаки раціонального використання території можна об'єднати в групи:

- природно-ландшафтні (екологія, рельєф, інженерно-геологічні, інженерно-гідрометеорологічні якості ґрунтів);
- правові (наявність прав, сформованість земельної ділянки, наявність обмежень у використанні, фактичне використання);
- технічні (наявність об'єктів капітального будівництва, інженерних комунікацій);
- просторові (конфігурація, місце розташування, відстань до місць тяготіння населення);
- транспортні (транспортна доступність, стан дорожнього покриття тощо).

Обираючи ділянку для будівництва потрібно враховувати: містобудівні обмеження, тип забудови, історичну цінність території та будівель, цінність землі для господарського використання, геологічну придатність земель, можливість поєднання з навколишньою забудовою.

Основною умовою раціонального використання території є проведення експертизи придатності території для конкретного виду будівництва з урахуванням екологічних, економічних і соціальних показників.

Аналіз екологічних показників безпосередньо пов'язаний із визначенням уклону ландшафту, кута експозиції схилу, тривалості інсоляції, відсотку озеленення території, стану існуючих зелених наса-

джень, рівня шуму, показників загазованості, запиленості, вітрового режиму.

На основі економічної оцінки території слід вирішувати питання оподаткування та інших платежів за землекористування, а також велике коло містобудівних питань, пов'язаних з плануванням і забудовою міст. До них відносяться: можливість визначення допустимих розмірів знесення житлового фонду при реконструкції; встановлення оптимальної поверховості; обґрунтування виведення промислових підприємств за межі міста; обчислення економічної доцільності використання підземного простору; порівняння варіантів організації санітарно-захисних зон з відповідними варіантами знесення житлової забудови або виносу чи реконструкції промислових підприємств; визначення ефективності витрат на інженерний благоустрій незручних територій та інше.

Визначається і порівнюється цінність міських територій на основі обліку витрат, необхідних на їх освоєння або переосвоєння, і соціально-економічний ефект, що отримується в результаті їх освоєння. Оцінка дається за трьома категоріями показників. Перша охоплює витрати на інженерне освоєння для будівництва. При цьому враховуються кошти, як раніше вкладені на створення інженерного освоєння, так і необхідні. У другу категорію входять витрати, обумовлені змінами функціонального використання території, а також викликаються знесенням будівель і споруд, переміщенням комунікацій. Показники третьої категорії відображають різну соціально-економічну цінність території: її зручність для різних видів будівництва, природні умови, що визначають санітарно-гігієнічну обстановку, транспортну доступність, естетичні достоїнства.

ДОСВІД РЕВІТАЛІЗАЦІЇ ЗАНЕДБАНИХ ТЕРИТОРІЙ

Т. В. ЖИДКОВА, Г. Б. ДУБЕШКО,

*Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова (м. Харків, Україна)
E-mail: kafedrambg@i.ua*

Майже всі історичні міста, що розвивались як промислові центри на теперішній час містять в центральній й середній частині порушені території. Це ділянки, де в період будівельного буму XIX ст. активно розвивалась промисловість. С часом, завдяки зростанню території міст, ці ділянки опинились на сельбищній території. В середині XX ст. всесвітній процес деіндустріалізації досяг і території колишнього СРСР, а пізніше поширив свій руйнівний і в Україні.